



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 26400

Texte de la question

M. Olivier Audibert Troin attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'application de l'article 1609 *nonies* G de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 instaurant une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières imposables supérieures à 50 000 euros. En effet, cette nouvelle taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine au plus tard le 7 décembre 2012. Or, au sens de l'article 1328 du code civil, seuls confèrent date certaine à un acte sous seing privé l'enregistrement ou le dépôt dudit acte au rang des minutes d'un notaire. Ainsi, les ventes signées après le 1er janvier 2013 et qui dégagent une surtaxe au sens de l'article 1609 *nonies* G du CGI n'ont pu bénéficier d'un régime de faveur transitoire, entraînant par la même un effet rétroactif injuste de cette loi fiscale pour tous les vendeurs ayant signé un avant-contrat avant le 7 décembre 2012 mais n'ayant pas acquis date certaine. Il semble que l'esprit de la loi veuille que cette surtaxe ne s'applique qu'aux cessions dont la promesse était postérieure au 7 décembre 2012, alors qu'elle s'applique en réalité à toutes les cessions postérieures au 1er janvier 2013, quelle que soit la date de l'avant-contrat. En outre, pour l'application de l'article 29 de la loi de finances n° 2011-1978 du 28 décembre 2011, il avait été prévu, par un rescrit fiscal en date du 13 mars 2012, la possibilité d'étendre le terme « date certaine » au-delà de son sens strict, en prouvant avec certitude l'antériorité par un versement en la comptabilité d'un tiers à quelque titre que ce soit d'une somme afférente à la dite promesse de vente. Il souhaiterait donc connaître la position du Gouvernement sur les modalités d'application dans le temps de la loi sus énoncée du 29 décembre 2012.

Texte de la réponse

L'article 70 de la dernière loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-5210 du 29 décembre 2012) a institué une taxe sur les plus-values immobilières dont le montant imposable à l'impôt sur le revenu excède 50 000 €. Codifiée sous l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts, la taxe s'applique aux plus-values de cession réalisées à compter du 1er janvier 2013. Toutefois, pour tenir compte des opérations de cession engagées avant l'instauration de cette taxe, le C du I de l'article 70 précité de la dernière loi de finances rectificative pour 2012 exonère de la taxe les plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013 pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012. Ces dispositions transitoires s'appliquent aux promesses de vente, unilatérales ou synallagmatiques, ayant acquis date certaine avant le 7 décembre 2012, soit qu'elles aient été passées en la forme authentique avant cette date, soit qu'établies par acte sous seing privé, elles aient acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil avant la même date. A cet égard, conformément aux dispositions de l'article 1328 précité du code civil, trois événements confèrent une date certaine à un acte sous seing privé : - l'enregistrement de l'acte ; - le décès de l'un de ses signataires, l'acte recevant une date fixe à la date du décès ; - la constatation de la substance de l'acte sous seing privé dans un acte dressé par un officier public. Ainsi, par ces dispositions transitoires d'entrée en vigueur, l'intention du législateur est de protéger les opérations engagées par une promesse de vente antérieure au 7 décembre 2012, dans un cadre fiscal qui ne prévoyait pas de taxation supplémentaire spécifique

au titre des plus-values immobilières élevées. Aussi, et conformément à cette intention, il est admis que les cessions, pour lesquelles la promesse de vente n'a pas acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil, ne soient pas soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées dès lors que la signature de la promesse à une date antérieure au 7 décembre 2012 est établie avec certitude. A cet égard, la certitude de la date sera établie par la justification du versement avant le 7 décembre 2012, en la comptabilité d'un tiers (notaire, agent immobilier, etc.) et à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnité d'immobilisation, etc.), d'une somme en relation certaine avec la promesse invoquée. Ces précisions, qui seront intégrées au commentaire d'ensemble de la nouvelle taxe publié au bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOFiP-Impôts), sont de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Olivier Audibert Troin](#)

Circonscription : Var (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26400

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 mai 2013](#), page 5074

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9462